

# Sgwatwyr

## Gorchymyn meddiannu interim - Dal eiddo yn anghyfreithlon Gwybodaeth i ddeiliaid

### Beth yw sgwatio?

Mae sgwatio yn golygu dal eiddo heb unrhyw hawl i wneud hynny. Os, er enghraifft, nad oes gennych gytundeb tenantiaeth neu les sy'n dangos bod perchennog neu denant cyfreithiol yr eiddo wedi cytuno i'ch meddiannaeth, efallai eich bod yno yn anghyfreithlon.

Os ydych yn gwybod eich bod yn sgwatio a'ch bod yn gadael o'ch gwirfodd, gallwch osgoi:

- cael eich arestio gan yr heddlu, neu
- gael eich gyrru allan gan feili llys, a
- gorfod talu costau llys.

### Pam yr anfonwyd bapurau llys i mi?

Er y gallech chi fod yn meddiannu tir neu adeiladwaith yn anghyfreithlon, rhaid i'r perchennog neu'r tenant cyfreithiol gael gorchymyn llys i'ch gorfodi chi i adael.

Mae'r perchennog (neu'r tenant) eisiau i chi adael yn gyflym ac mae wedi gofyn i'r llys wneud gorchymyn brys arbennig o'r enw 'gorchymyn meddiannu dros dro'.

Byddwch yn derbyn y ffurflenni canlynol:

**N5** Ffurflen hawlio ar gyfer meddiannu eiddo,

**NI30** Cais am orchymyn meddiannu interim,

**NI33** Datganiad tyst y diffynnydd i wrthwynebu gwneud gorchymyn meddiannu interim.

Mae'r ffurflen NI30 (Cais am orchymyn meddiannu interim) a anfonwyd atoch (a 'gyflwynwyd' i chi), yn rhoi'r amser, y dyddiad a'r lleoliad pan fydd y llys yn ystyried cais y perchennog neu'r tenant.

Ar y rhybudd, gelwir y perchennog neu'r tenant yn 'hawlydd'. Y 'diffynnydd' fydd y person (neu'r bobl) sy'n meddiannu'r tir neu'r adeiladwaith yn anghyfreithlon.

A ydy'r rhybudd yn berthnasol i mi os nad ydy fy enw i ar y ffurflen?

Mae'r rhybudd yn berthnasol i unrhyw un sy'n meddiannu'r tir neu'r adeiladwaith. Os nad yw'r hawlydd yn gwybod enwau rhai o'r deiliaid, neu'r cwbl, cyfeirir atynt yn y rhybudd fe 'personau anhysbys'.

Dim ond os ydych chi'n meddiannu'r tir neu'r adeiladwaith a grybwyllir yn y rhybudd y bydd y rhybudd yn berthnasol i chi.

Nid oes yn rhaid i'r rhybudd o'r cais nac unrhyw orchymyn meddiannu dros dro dilynol gael eu rhoi i chi yn bersonol. Gellir eu rhoi drwy'r blwch post, neu dan ddrws yr eiddo, neu gellir eu gosod ar y prif ddrws neu mewn man amlwg arall o'r eiddo.

## **Beth fydd yn digwydd os bydd y llys yn gwneud gorchymyn meddiannu dros dro?**

Os bydd y llys yn gwneud y gorchymyn meddiannu dros dro bydd yn rhaid i chi adael yr eiddo cyn pen 24 awr ar ôl cyflwyno copi ohono i chi.

Byddwch yn troseddu os:

- nad ydych yn gadael cyn pen 24 awr, neu
- os ydych yn gadael, ond yn dychwelyd i feddiannu'r tir neu'r adeiladwaith yn anghyfreithlon eto cyn pen blwyddyn ar ôl cyflwyno'r gorchymyn.

Gall yr hawlydd ofyn i'r heddlu eich arestio. Os bydd llys yn eich cael yn euog o anufuddhau i orchymyn y llys i adael a pheidio â dychwelyd, gellir eich carcharu, eich dirwyo neu'r naill a'r llall.

## **Beth ddylwn i ei wneud pan gyflwynir cais am orchymyn meddiannu dros dro?**

Os nad oes gennych hawl cyfreithiol i ddal yr eiddo, dylech chi adael.

Os ydych yn meddwl bod gennych hawl cyfreithiol i feddiannu'r tir neu'r adeiladwaith, dylech lenwi ffurflen NI33 (datganiad tyst y diffynnydd i wrthwynebu gwneud gorchymyn meddiannu interim) a gyflwynwyd gyda'r rhybudd. Ar y ffurflen honno dylech ddarparu gwybodaeth ('tystiolaeth') sy'n profi bod gennych hawl cyfreithiol. Dylech gynnwys unrhyw gytundeb tenantiaeth, les neu lyfr rent a allai fod gennych. Nid yw'r ffaith nad oes gennych unrhyw le arall i fynd yn rhoi hawl cyfreithiol i chi aros.

Os nad ydych yn sicr a oes gennych chi hawl cyfreithiol i ddal yr eiddo ai peidio, dylech geisio cyngor ar unwaith gan dwrnai, Cyngor Ar Bopeth neu asiantaeth gynghori arall. Ni all staff y llys eich cynghori yn hyn o beth.

Mae ffurflen NI33 yn cynnwys datganiad gwirionedd y mae'n rhaid i chi ei lofnodi. Mae hwn yn cadarnhau bod y ffeithiau yn natganiad y tyst yn wir.

Ar ôl i chi ffeilio ffurflen NI33, rhaid i chi ei hanfon i'r llys neu fynd â hi yno yn bersonol. Rhaid i chi sicrhau ei bod yn cyrraedd y llys cyn y dyddiad penodol ar gyfer gwrandawriad y cais. Dylech gadw un copi i chi'ch hun.

**Cofiwch**, eich cyfrifoldeb chi yw darparu'r holl wybodaeth sydd ei hangen ar y llys i benderfynu a oes gennych hawl cyfreithiol i ddal yr eiddo ai peidio.

## Fyddaf i yn gallu mynd i wrandawriad y cais?

Gallwch fynd i'r gwrandawriad a rhoi tystiolaeth lafar os oes angen.

## Pa wybodaeth fydd gan y llys oddiwrth yr hawlydd?

Pan fydd yr hawlydd yn cychwyn cais am orchymyn meddiannu dros dro, rhaid cael datganiad oddiwrtho i gefnogi'r cais. Bydd hyn yn darparu gwybodaeth i ddangos bod yr hawlydd:

- â hawl i feddiannu'r eiddo ar unwaith, hynny yw, ei fod yn berchennog neu denant cyfreithiol
- yn berchennog neu'n denant cyfreithiol ar y tir neu'r adeiladwaith pan ddechreuwyd y daliadaeth anghyfreithlon;
- yn gwneud yr hawliad yn erbyn person (neu bobl) sy'n dal yr eiddo heb ganiatâd;
- yn gwneud yr hawliad cyn pen 28 diwrnod ar ôl y dyddiad y daeth yr hawlydd yn ymwybodol gyntaf (neu pan fyddai wedi bod yn rhesymol iddo wybod) bod yr eiddo yn cael ei ddal yn anghyfreithlon;
- yn gwneud hawliad ar gyfer meddiannu yn unig.

Rhaid i'r hawlydd brofi bod copi o'r cais wedi cael ei gyflwyno hefyd.

Oherwydd effaith ddifrifol gorchymyn meddiannu dros dro, bydd yr hawlydd fel rheol yn addo i'r llys (yn rhoi 'ymgymeriadau'):

- i adael i chi ddychwelyd i'r feddiannaeth a thalu iawndal i chi os bydd y llys wedyn yn penderfynu nad oedd gan yr hawlydd hawl i orchymyn meddiannu dros dro; a.

### pheidio â:

- gosod y tir neu'r adeiladwaith i unrhyw un arall na'i ddifrodi, na
- difrodi neu gael gwared ar eich eiddo chi

nes bydd y llys wedi gwneud penderfyniad terfynol ynghylch eich hawl i ddal yr eiddo.

Mae'n drosedd i hawlydd roi gwybodaeth ffug neu gamarweiniol er mwyn cael gorchymyn meddiannu dros dro. Os bydd llys yn eu cael hawlydd yn euog o hynny, gellir eu carcharu, eu dirwyo neu'r naill a'r llall.

## Beth fydd yn digwydd yng ngwrandawriad y cais am orchymyn meddiannu dros dro?

Gan amlaf, bydd y gwrandawriad yn digwydd yn ystafell y barnwr (a elwir yn 'siambrau'), yn breifat, er gall y barnwr benderfynu y dylid gwrandao'r achos mewn llys cyhoeddus.

Bydd y barnwr yn ystyried tystiolaeth ysgrifenedig yr hawlydd ac eich datganiad tyst chi os ydych wedi anfon un, ac yn penderfynu a ddylid gwneud gorchymyn meddiannu dros dro ai peidio. Er mwyn ei helpu i gyrraedd penderfyniad gall barnwr ofyn cwestiynau un ai i chi neu'r hawlydd ynghylch y wybodaeth sydd yn eich datganiadau.

Gall y barnwr wneud penderfyniad hyd yn oed os nad ydych chi na'r hawlydd yn bresennol yn y gwrandawriad.

Os penderfynir peidio â gwneud gorchymyn meddiannu dros dro, bydd y barnwr yn dweud pryd a sut dylid ymdrin â hawliad yr hawlydd am feddiannu'r tir neu'r adeiladwaith (a elwir yn 'rhoi cyfarwyddiadau').

Fel rheol bydd y rhain yn nodi y dylid ymdrin â hawliad yr hawlydd mewn gwrandawriad yn nes ymlaen. Cynhelir y gwrandawriad hwn mewn llys cyhoeddus, a gall aelodau'r cyhoedd fod yn bresennol.

Anfonir copi o gyfarwyddiadau'r barnwr ('gorchymyn') a chopi o dystiolaeth ysgrifenedig yr hawlydd atoch gan y llys. Bydd y gorchymyn yn cynnwys amser, dyddiad a lleoliad unrhyw wrandawriad pellach.

Gallwch ddod i'r gwrandawriad hwnnw. Gallwch hefyd roi unrhyw dystiolaeth ychwanegol sydd gennych i'r llys i gefnogi eich hawliad i ddal yr eiddo yn gyfreithlon. Gallwch wneud hun pa un ai a ydych chi wedi darparu datganiad tyst sy'n gwrthwynebu gwneud gorchymyn meddiannu dros dro ai peidio.

Os bydd y barnwr yn penderfynu eich bod yn dal y tir neu'r adeiladwaith yn anghyfreithlon ac yn gwneud gorchymyn i chi adael mae rhaid i chi wneud hynny. Os na wnewch chi hyn, gall yr hawlydd ofyn i'r llys wneud gwarant i feddiannu. Mae hyn yn galluogi beili'r llys i'ch troi allan.

## Beth fydd yn digwydd os bydd y llys yn gwneud gorchymyn meddiannu dros dro?

Rhaid cyflwyno'r gorchymyn meddiannu dros dro i chi **cyn pen 48 awr** ar ôl i'r barnwr ei gymeradwyo.

Rhaid i chi adael yr eiddo cyn pen 24 awr ar ôl iddo gael ei gyflwyno. Bydd y gorchymyn yn nodi amser a dyddiad y cyflwyno.

Os na fyddwch yn gadael cyn pen 24 awr, gall yr hawlydd ofyn i'r heddlu eich arestio am anufuddhau i orchymyn y llys. Os bydd llys yn eich cael yn euog, gellir eich carcharu, eich dirwyo neu'r naill a'r llall.

Mae'r gorchymyn yn cynnwys amser, dyddiad a lleoliad gwrandawriad pellach, y 'dyddiad dychwelyd'. Gallwch ddod i'r llys ar y dyddiad dychwelyd a gallwch roi dystiolaeth i brofi bod gennych hawl cyfreithlon i feddiannu'r tir neu'r adeiladwaith.

Ar y dyddiad dychwelyd, gall y llys:

- wneud gorchymyn meddiannu terfynol;
- wrthod hawliad yr hawlydd am feddiannu;
- roi cyfarwyddiadau ynghylch sut dylid ymdrin â'r hawliad am feddiannu;  
neu
- orfodi gweithredu unrhyw un o ymgymeriadau'r hawlydd.

Os yw'r llys yn penderfynu na ddylai gorchymyn meddiannu dros dro fod wedi cael ei wneud, gallwch ofyn i'r llys ystyried pa iawndal (os o gwbl) dylai'r hawlydd ei dalu i chi fel a gytunwyd yn yr ymgymeriadau a roddwyd i'r llys.

## **A oes yn rhaid i mi aros tan y dyddiad dychwelyd cyn gwrthwynebu'r gorchymyn meddiannu dros dro?**

Nac oes. Gallwch wrthwynebu'r gorchymyn meddiannu dros dro cyn y dyddiad dychwelyd (a elwir yn 'gosod o'r naill du'), ond dim ond os ydych chi wedi cydymffurfio â'r gorchymyn meddiannu dros dro ac wedi gadael yr eiddo.

Efallai y bydd rhaid i chi dalu ffi am wneud y cais. Gall staff y llys ddweud wrthyfch faint fydd hyn.

## **Sut allaf i wneud cais i osod y gorchymyn meddiannu dros dro o'r naill du?**

Dylech ofyn i'r llys am Ffurflen N244 (Rhybudd cyflwyno cais) a ffurflen NI33 (Datganiad tyst). Dylech lenwi'r naill ffurflen a'r llall a'u hanfon i'r llys neu fynd â nhw yno yn bersonol.

Ni allwch wneud cais i osod gorchymyn meddiannu dros dro o'r naill du ar sail y ffaith eich bod yn absennol o'r gwrandawriad pan wnaethpwyd y gorchymyn.

## **Beth fydd yn digwydd os byddaf yn gwneud cais i osod y gorchymyn meddiannu dros dro o'r naill du?**

Bydd staff y llys yn cyfeirio eich cais a'ch datganiad tyst at farnwr. Bydd y barnwr yn penderfynu:

- pryd dylid cynnal gwrandawriad eich cais, ac
- a ddylid anfon copïau o'ch cais a'ch datganiad tyst at yr hawlydd, ac, os felly,
- faint o rybudd dylid ei roi i'r hawlydd cyn y gwrandawriad.

Os na ddywedir wrth yr hawlydd am eich cais ar y dechrau, yr unig faterion y bydd y barnwr yn ymdrin â nhw mewn gwrandawriad fydd

- a ddylid gosod y gorchymyn meddiannu dros dro o'r naill du, ac
- a ddylid gorfodi gweithredu unrhyw ymgymeriadau i'ch adfer.

Ni all y barnwr, er enghraifft, ymdrin â chostau na iawndal. Bydd hyn ac unrhyw faterion eraill yn cael sylw ar y dyddiad dychwelyd (y dyddiad a roddir ar y gorchymyn meddiannu dros dro). Bydd hyn yn parhau i fynd rhagddo oni bai fod y llys yn gorchymyn fel arall.

Os bydd y barnwr yn cytuno y dylid gosod y gorchymyn meddiannu dros dro o'r naill du, fel rheol byddwch yn gallu symud yn ôl i'r eiddo nes gwneir gorchymyn arall sy'n rhoi meddiannaeth i'r hawlydd.

Anfonir copi o unrhyw orchymyn arall y bydd y barnwr yn ei wneud atoch chi a'r hawlydd.